

Helmbrechts

Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage bei Helmbrechts

Objektnummer: 25093069



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 990 m²

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Auf einen Blick

Objektnummer	25093069	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 60 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1970		

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.06.2027

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	156.00 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



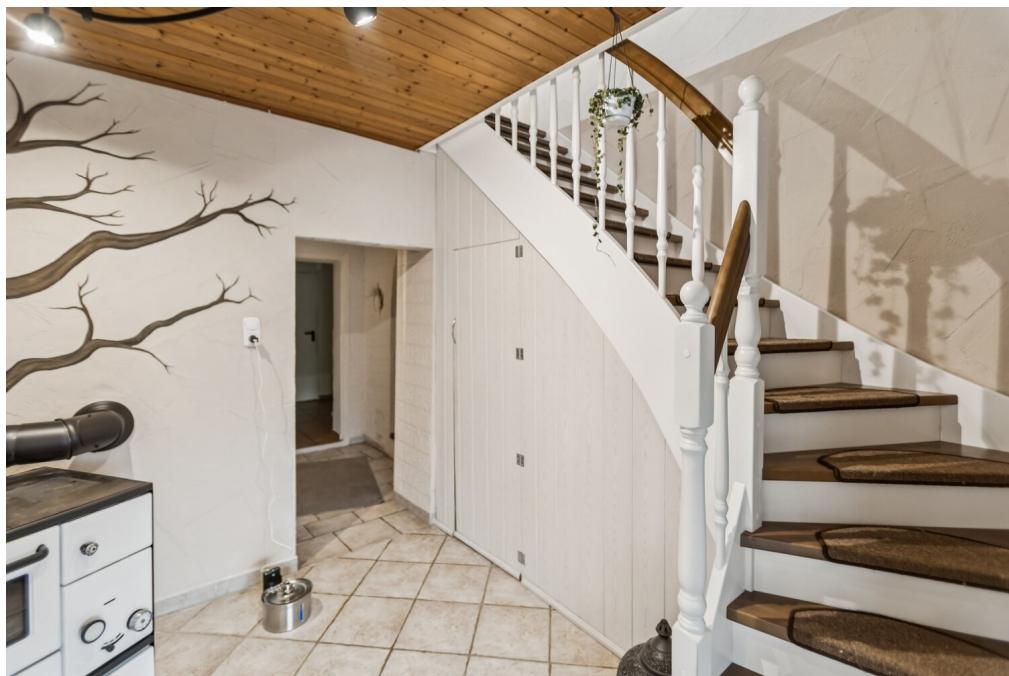
Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



A composite image on a dark blue background. On the left, a laptop screen shows a real estate search website with filters and a map. In the center, a smartphone displays a QR code. To its right, a larger smartphone has a blue speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The bottom right contains the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." with the website address "www.von-poll.com" at the bottom.

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Die Immobilie



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
📞 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie in ruhiger Lage bei Helmbrechts präsentiert sich als ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf. Mit ca. 210 m² Wohnfläche und einem rund 990 m² großen Grundstück bietet das Haus reichlich Raum zum Leben und Entfalten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine vielseitig nutzbaren Räume. Neben einer modernen Küche mit ausreichend Platz zum Kochen und einem großzügigen Wohnzimmer gibt es hier ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Heizraum im Eingangsbereich. Besonders hervorzuheben ist der Schwedenofen im Wohnzimmer, der nach einem langen Tag für Entspannung sorgt. Der Zugang zur Terrasse und zum Balkon ist jeweils über den Flur und die Diele möglich – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonnen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Gästezimmer und ein Büro, das sich ideal für Homeoffice, Hobbys oder Besuch eignet. Diese Etage wird durch ein Hauptbad mit Wanne und WC, ein Ankleidezimmer sowie ein Jugendzimmer mit eigener kleiner Galerie ergänzt.

Das ca. 990 m² große Grundstück besticht durch einen geschützten Gartenbereich, der viel Platz für Freizeit, Erholung und Gartenarbeit bietet. Ein kleiner Geräteschuppen eignet sich ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder für kreative Projekte. Abgerundet wird das Angebot durch einen Felsenkeller, der praktischen Stauraum bietet, sowie zwei neuwertige Garagen und weitere Stellplätze, die sich besonders für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder für Gäste eignen. Die im Energieausweis angegebene Ölheizung wurde im Jahr 2022 durch eine Pelletheizung ersetzt.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * moderne Küche
- * großes Wohnzimmer
- * Badezimmer mit Dusche & WC
- * Zugang zur Terrasse & Balkon
- * Heizungsraum

Obergeschoss:

- * großzügiges Schlafzimmer
- * Ankleidezimmer
- * Gästezimmer
- * Büro
- * Jugendzimmer mit kleiner Galerie
- * Hauptbadzimmer mit Wanne & WC

Ausstattung:

- * geschützter Gartenbereich
- * Doppelgarage
- * Felsen-Keller
- * Ölheizung (Austauch Pelletheizung 2022)

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Alles zum Standort

Die über 8.000 Einwohner zählende Stadt Helmbrechts ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Hof. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grund-, Mittel- und Realschule. Durch die gute Anbindung an die Staatsstraßen ST2194 und ST2195 sind die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot, zu dem das Hallenbad „Aquawell“, der Wartturm auf dem Kirchberg und das Oberfränkische Textilmuseum gehören. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Frankenwald laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com